



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PA n° 9821/2025

**Assunto: Matéria prévia à licitação. Existência de repercussão em contratos correlatos ou interdependentes. Benfeitorias em contrato de locação. Serviço de Equoterapia. Cláusula de renúncia. Sopesamento.**

No Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar não houvera a menção de existência de contratações correlatas ou interdependentes, assim, **analisa-se previamente à licitação encaminhada.**

Em melhor apurado, tem-se a existência de 2 contratações desta natureza, que repercutem diretamente nos itens 3, 4 e 5 dos objetos licitados, quais sejam: contratação do serviço de equoterapia (ATA n° 40/2024) e, principalmente, no **Contrato de Locação n° 273/2023**, prevendo, este último (fls. 281 deste PA):

LOCATÁRIA.

**CLÁUSULA SEXTA – Das Obras**

A LOCATÁRIA poderá fazer no imóvel, por sua conta exclusiva e mediante autorização por escrito do LOCADOR, eventuais reparos necessários, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias ao serviço do órgão que no mesmo funcionar, não podendo a LOCATÁRIA exigir qualquer indenização pelas mesmas, de cujo direito, neste ato, expressamente renuncia.

**CLÁUSULA SÉTIMA – Da Conservação/Vistoria**

A LOCATÁRIA recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, devendo restituí-lo nas mesmas condições em que o está recebendo quando findo ou rescindido este contrato, salvo as modificações e obras regularmente autorizadas por escrito, que independentemente de qualquer indenização posto não serem elas indenizáveis, automaticamente incorporarão o imóvel, assim, a LOCATÁRIA não poderá arguir direito de retenção pelas mesmas, de cujo eventual direito, desde já e expressamente renuncia.

O Laudo de Vistoria será emitido e assinado por ambas as partes quando do recebimento das chaves.

**CLÁUSULA OITAVA – Dos Reparos Necessários**

Os itens 3, 4 e 5 da licitação referem-se: rampa metálica tipo metalon no valor de R\$ 13.133,33, cerca/piquete alicerçado no valor previsto de R\$ 44.066,66 e contêiner, que não



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

obstante seja passível de remoção (bem móvel por natureza), sujeita-se à construção de base concretada e, smj, com fixação de soldagem às placas de aço previamente inseridas em concreto e parafusos de ancoragem, no valor total de R\$ 32.443,33. O que acarretariam suas incorporações ao imóvel e reflexos no contrato locatício.

Em síntese, nos termos do contrato de locação n° 273/2023, teríamos o emprego de recursos públicos para construção de benfeitorias em propriedade particular, ou seja, intervenções na propriedade que agregam valor permanente ao imóvel, sem qualquer direito de retenção ou indenização ao erário e, por consequência, enriquecimento do locador pelas benfeitorias realizadas.

Benfeitorias que acarretam a valorização do imóvel, assim como, passariam a ser aproveitadas economicamente pelo locador.

Inerente que as benfeitorias propostas visam melhorar as condições e acesso aos pacientes atendidos pelo serviço de equoterapia prestados pela Prefeitura de Lins, e sobre esta perspectiva, são salutareos os esforços convolados pelo município. Reconhece-se.

Contudo, há contrato de locação firmado sob a égide da Lei 8.666/93, e tratando-se de locação de imóvel urbano, aplicação da Lei do Inquilinato (Lei n° 8.245/91), normas exclusivas do Direito Privado, havendo posição linear entre Poder Público e o particular. Conforme jurisprudência sedimentada.

Nesta senda, é o que também nos ensina o saudoso Professor Hely Lopes Meirelles in "Direito Administrativo"- 14ª Ed. Atualizada, pág. 132:

“A Administração Pública pode praticar atos e celebrar contratos em regime de Direito Privado (Civil ou comercial), no desempenho normal de suas atividades.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS** **ESTADO DE SÃO PAULO**

Em tais casos, ela se nivela ao particular, abrindo mão de sua supremacia de poder, desnecessária para aquele negócio jurídico”.

Prevê a Lei do Inquilinato:

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias **necessárias** introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as **úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis** e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As **benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação**, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Assim como o Código Civil:

Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário **goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador.**

Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente (art. 114 do CC), e a possibilidade contratual da renúncia de indenização, é matéria sedimentada conforme **Súmula n. 335/STJ**, "*nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção*".

Cabe, contudo, mencionar quanto à natureza das benfeitorias conforme professa Pablo Stolze:

“11.3. Indenização pelas benfeitorias realizadas. Pode-se definir benfeitoria como uma obra realizada pelo homem, na estrutura da coisa principal, com o propósito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la. Classificam-se as benfeitorias em três modalidades. Considera-se **necessária a benfeitoria** realizada para evitar um estrago iminente ou a deterioração da coisa principal (ex.: reparos realizados em uma viga). **Benfeitorias úteis** são aquelas empreendidas com o escopo de facilitar a utilização da coisa (ex.: a abertura de uma nova entrada que servirá de garagem para a casa) O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis (art. 1.219). Note-se que, quanto às necessárias e úteis, o possuidor terá o direito de reter a coisa, condicionando a sua devolução à indenização correspondente.”

Das premissas acima, aparenta-se temeroso ao erário a realização das pretensas benfeitorias em imóvel particular, fato que, pede-se vênua para sopesar **e recomendar à secretaria de origem, PREVIAMENTE à licitação,** que seja procedido aditamento do contrato de locação nº 273/2023, **EM COMUM ACORDO ENTRE AS PARTES,** afastando das cláusulas sexta e sétima do contrato a renúncia ao direito de indenização e retenção pelas benfeitorias a serem realizadas.

Em modelo de termo de contrato locação de imóvel disponibilizado em site do Governo Federal (anexo<sup>1</sup>) consta a seguinte cláusula, **a qual o teor recomenda-se adoção:**

“5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.”

Outrossim, as contratações correlatas ou interdependentes citadas devem ser mencionadas nos documentos licitatórios (ETP E TR) e, constar prévia autorização/concordância do(a) Locador(a).

Após as providências prévias acima destacadas (ref. aditamento contrato de locação), **ou** tratando-se de matéria não acolhida pela Secretaria de origem, retornar ao jurídico para análise do processo licitatório em si.

---

<sup>1</sup> <https://www.gov.br/cgu/licitacoescontratos>. Acesso em 09/03/2026.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Trata-se de entendimento opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, que submeto, com minhas homenagens, à criteriosa apreciação da autoridade competente.

**BRUNO**

**LOCATEL**

**LI BAIO**

Assinado de  
forma digital por

BRUNO

LOCATELLI BAIO

Dados: 2026.03.09

12:18:47 -03'00'

BRUNO LOCATELLI BAIO  
Procurador do Município  
OAB/SP n° 293.788

Lins, 09 de março de 2026.